



# GEMEINDE NEUFAHRN

BEI FREISING

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: Bau/037/2021/1

Sachgebiet Bauamt	Sachbearbeiter Schöfer, Michael	Datum: 21.06.2021
----------------------	------------------------------------	----------------------

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	Status
Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität	26.07.2021		öffentlich

***Verlängerung des Antrags auf Baugenehmigung für den Neubau einer Wohnanlage mit 2 MFH und eines Boardinghauses, Vogelweide 5, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 391/3 und 391/2 Gmkg. Neufahrn b.Freising  
Antragsteller: A. + N. Dritsoulas***

### **Sachverhalt:**

Für das Grundstück Vogelweide 5, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 391/3 und 391/2 Gmkg. Neufahrn b. Freising, wurde ein Antrag auf Verlängerung der Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und einem Boardinghaus gestellt. Die Wohnanlage wurde im Jahr 2016 genehmigt. Da ein Baubeginn bis dato nicht erfolgt ist, wird eine Verlängerung des Genehmigungsbescheides begehrt. Mit dem Bau wurde lt. Aussage des Bauherrn noch nicht begonnen, da sich die Ausführungsplanungen und die Vergabe durch diverse Faktoren verzögern.

Zur Beurteilung ist maßgeblich, ob sich die Sach- und Rechtslage seit der letzten Genehmigung geändert hat. Bauplanungsrechtlich ist keine Veränderung festzustellen, jedoch hat die Gemeinde in der Zwischenzeit eine Abstandsflächensatzung sowie eine neue Stellplatzsatzung erlassen.

Bzgl. der Abstandsflächen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, dass diese nicht weiterhin nachgewiesen werden können. Es wurde jedoch ein neuer Abstandsflächenplan angefordert, welcher bis zur Sitzung vorliegen soll. Hinsichtlich der Stellplatzsatzung können weiterhin ausreichend Stellplätze für das Vorhaben nachgewiesen werden. Aufgrund der Änderung im Bereich der Stellplatzbreiten (vormals 2,30 m, jetzt 2,40 m – 2,60 m) kommt es allerdings in der Tiefgarage bei der geforderten Breite nahezu aller Stellplätze, zu einer Unterschreitung von 0,10 m. Eine Verbreiterung dürfte ohne größeren Planungsaufwand aufgrund der dargestellten Fundamentstützen nicht möglich sein. Aufgrund der bereits bestehenden Baugenehmigung und der geringfügigen Unterschreitung könnte jedoch eine Abweichung vertretbar sein. Abzuwägen ist hier der materielle Wert einer Umplanung des Projekts mit den bauordnungsrechtlichen Zielen, die die Gemeinde bei der Änderung der Vorschrift verfolgt hat. Gerade in Tiefgaragen sind beengte Stellplatzverhältnisse angesichts der immer weiter zunehmenden Größe der Fahrzeuge durchaus kritisch zu sehen. Allerdings schreibt die aktuelle Garagenverordnung Bayerns Stellplatzbreiten vor, denen die Planung der zu verlängernden Baugenehmigung entspräche.

**Diskussionsverlauf:**

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Bau, Umwelt und Mobilität erteilt dem Antrag auf Verlängerung des Antrags auf Baugenehmigung zum Neubau einer Wohnanlage mit zwei Mehrfamilienhäusern und eines Boardinghauses auf dem Grundstück Vogelweide 5, 85375 Neufahrn, Flur-Nr. 391/3 und 391/2 Gmkg. Neufahrn b. Freising, das gemeindliche Einvernehmen. Eine Befreiung von der lt. aktueller Stellplatzsatzung geforderten Stellplatzbreite wird erteilt.

**Beratungsergebnis:**

Abstimmungs- Ergebnis	:	zugestimmt	abgelehnt	lt. Beschlussvor- schlag	Abweich. Beschluss (Rücks.)
--------------------------	---	------------	-----------	-----------------------------	--------------------------------

**Anlagen:**

Lageplan N 391/3 und 391/2